

## **ОХРАНА И ЗАЩИТА ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

*Рахвалова М.Н., Новосибирский государственный технический  
университет, кандидат юридических наук, доцент*

В России на сегодняшний день жилые помещения находятся как в частной собственности, так и в собственности государства и муниципальных образований (ст. 19 Жилищного кодекса РФ) (далее - ЖК РФ). Осуществление собственником жилого помещения своих правомочий сопряжено с рядом особенностей. Так, обладая абсолютным вещным правом на помещение, собственник вынужден учитывать ограничения его права, в частности, права иных лиц на жилое помещение (но ни доктрина, ни законодательство не позволяют определить ни состав членов семьи и бывших членов семьи собственника, ни перечень их прав и обязанностей; по-прежнему рамочный характер носят ст. 33, 34 ЖК РФ, упоминающие об отказополучателях и рентополучателях [1, с. 78-103, 134-158; 2, с. 145-147]), а также установленные пределы реализации его прав (ст. 17 ЖК РФ).

В многоквартирных домах наряду с правом на помещение, находящееся в личной собственности, возникает право и на долю в общем имуществе в доме. Необходимо обратить внимание на ряд вопросов, требующих детального исследования.

1. Понятие многоквартирного дома в нормативных актах отсутствует, в литературе имеет место неоднозначное его понимание. С точки зрения определения места многоквартирного дома в системе объектов гражданских прав - это имущественный комплекс.

2. Остаются противоречия и пробелы при определении состава общего имущества многоквартирного дома, что влечет неоднозначность судебной практики и порядка определения доли каждого собственника (ст. 36 ЖК РФ, постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491).

3. Все вопросы решаются общим собранием собственников. Порядок принятия решений собственников регламентируется положениями главы 6 ЖК РФ, принятия решений в жилищных кооперативах - положениями главы 11 ЖК РФ, а в товариществах собственников жилья (ТСЖ) - главы 14 ЖК РФ. Законом РФ от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ в ГК РФ введена новая глава 9.1 «Решения собраний». Решения, признанные недействительными, правовых последствий, к которым стремились их участники, порождать не могут (в зависимости от допущенного нарушения являются ничтожными либо оспоримыми). На первый взгляд, баланс интересов всех собственников соблюден. Так ли это? В отличие от иных коллизионных ситуаций (например, ст. 3 ГК РФ и ст. 5 ЖК РФ), применительно к рассматриваемому вопросу законодатель указал на приоритет ЖК РФ (ст. 181.1 ГК РФ).

Сравнительная характеристика норм ГК РФ и ЖК РФ позволяет сделать следующие выводы. Для легитимности решений имеют значение такие обстоятельства как соблюдение процедуры созыва собрания, определения его кворума, процедуры принятия решения и его оформления, компетентность сообщества,

принявшего решение, круг субъектов, на который распространяется действие данного решения (ст. 181.4 ГК РФ), несоблюдение этих правил влечет оспоримость решения. Основанием недействительности является и существенное нарушение правил составления протокола (в частности, нарушение его письменной формы согласно ст. 181.2 ГК РФ). К содержанию этого документа ЖК РФ не предъявляет специальных требований (кроме п. 1.1 ст. 136), в этой части следует руководствоваться ст. 181 ГК РФ. Перечень нарушений, влекущих ничтожность принятых решений, определен в ст. 181.5 ГК РФ. Наиболее распространенным является отсутствие необходимого кворума. Собрание правомочно, если в нем участвовало не менее пятидесяти процентов участников (ст. 181.2 ГК РФ). Порядок созыва собрания собственников помещений регламентирован положениями ст. 45, 46 ЖК РФ и зависит от вида собрания (годовое или внеочередное). Применительно к ТСЖ независимо от категории собрания, порядок его созыва и проведения предусмотрены ст. 146 ЖК РФ. В отношении кооперативов эти вопросы не нашли правового регулирования. Соответственно, говорить о правомерности или неправомерности собрания и о том, имело ли место существенное нарушение процедуры его проведения, не представляется возможным.

Логично для защиты прав собственников допустить возможность обжалования решения, однако ГК РФ ее не предусматривает, отсылая к ЖК РФ. Такая возможность предусмотрена п. 6 ст. 46 ЖК РФ, но при совокупности двух условий: а) собственник не принимал участия в этом собрании, или голосовал против принятия решения, б) решением нарушены его права и законные интересы. Однако суд вправе оставить в силе обжалуемое решение, если мнение собственника не могло повлиять на результаты голосования, что при существующей системе подсчета голосов фактически исключает возможность отмены решения, либо допущенные нарушения не являются существенными, а принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику, доказать наличие которых также проблематично. Данная норма вряд ли соотносится с положениями ст. 46 Конституции РФ, согласно которой право каждого должно быть защищено. Собственник же, не имеющий весомого количества голосов даже при нарушении его права (по большому счету его можно вообще не ставить в известность о проводимых собраниях) никогда не сможет добиться признания решения недействительным, в том числе об избрании способа управления, об установлении тарифов, о распоряжении общим имуществом.

Заметим, что не установлены ни административная, ни уголовная ответственность за фальсификацию решений.

Таким образом, можно сделать вывод, что вопросы охраны и защиты жилищных прав собственников по-прежнему не решены в полном объеме.

#### *Список использованных источников*

1. *Рахвалова, М.Н.* Отказополучатели и получатели ренты как субъекты жилищных правоотношений / М.Н. Рахвалова. - Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2009.

2. *Рахвалова, М.Н.* Понятия «член семьи» и «бывший член семьи» в жилищном законодательстве и семейном праве / М.Н. Рахвалова // Вестник Омского юридического института. - 2010. - № 2 (13).

## **ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА: НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ЕГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ**

*Реуцкая Е.А., Академия управления при Президенте Республики Беларусь*

За последнее время в правовом регулировании строительной деятельности произошли значительные изменения, которые были нацелены на повышение ответственности подрядных организаций за выполнение взятых на себя обязательств по договорам строительного подряда и улучшение контроля качества выполняемых ими строительных работ (услуг). Эти новации в законодательстве также были предприняты с целью появления на нашем строительном рынке конкурентоспособных отечественных строительных компаний, в том числе, имеющих возможность экспортировать свои работы (услуги) в страны Таможенного союза и ЕС. Учитывая настоящие тенденции, являющиеся довольно серьезным стимулом в расширении деятельности подрядчиков, следует констатировать, что с отменой с 1 января 2011 г. лицензирования строительных работ, законодатель ужесточил требования, предъявляемые к подрядчику в строительстве. Таким образом, необходимо определить основные аспекты, которым должен соответствовать подрядчик при заключении договора строительного подряда.

Перечень нормативных правовых актов содержащих требования, выдвигаемые законодателем к подрядчику, для осуществления им законной предпринимательской деятельности в сфере строительства очень широк. Основы этих нововведений содержатся в Правилах заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1998 г. № 1450 (далее - Правила), техническом регламенте Республики Беларусь «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность», утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 декабря 2009 г. № 1748 (далее - Технический регламент), Указах Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2013 г. № 590 «О некоторых вопросах государственных закупок товаров (работ, услуг)» и от 14 января 2014 г. № 26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности».

Пункт 8 Правил, рассматривая порядок заключения договора строительного подряда после проведения строительного тендера или согласования условий договора между сторонами, определяет требования к подрядчику: подрядчик должен представить заказчику документы, подтверждающие право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, а также в штате аттестованных специалистов. Подрядчик в обязательном порядке также представляет заказчику сведения о наличии строительных машин, оборудования и механизмов, транспортных средств, технологической оснастки, необходимых для строительства объекта (выполнения строительных работ), а также систем производственного контроля и управления охраной труда, средств обеспечения безопасности производства